05240

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma & Regie
Bureau Erfpacht

DW

5.1.2e
1013 AS AMSTERDAM

Datum	5 oktober 2010
Ons Kenmerk	2010012546
Dossiernummer	5.1.2e
Behandeld door	5.1.2e
Doorkiesnummer	
Faxnummer	
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Bijlage(n)

-Antwoordformulier
-Algemene informatie over Canonherziening einde tijdvak
-Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
-Brochure "Canonherziening einde tijdvak"

Onderwerp

Gemeentelijke aanbieding nieuwe canon en grondwaarde in verband met de aanvang van een nieuw tijdvak te Amsterdam.

Geachte heren,

Volgens mijn gegevens staat het hieronder omschreven appartementsrecht op naam van de coöperatie:

Appartementsrecht:

Plaatselijke aanduiding	: 5.1.2e
Gemeente	: Amsterdam
Sectie	: AB
Nummer	: 5.1.2e
Huidige bestemming	: één koopwoning
Dossiernummer	: 5.1.2e
Bouwblok	:
Algemene Bepalingen	: AB 2000 (afgekocht)
Datum einde tijdvak	: 15 maart 2013

1015158
5.1.2e

Let op: Deze brief bevat onder meer een aanbieding van de gemeente met betrekking tot de vaststelling van een nieuwe grondwaarde en canon van uw erfpachtrecht. U bent niet verplicht om deze gemeentelijke aanbieding te accepteren. Indien u de gemeentelijke aanbieding niet accepteert zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van uw erfpachtrecht bindend worden vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Verderop in deze brief wordt uitgelegd welke actie u hiervoor dient te ondernemen.

Op 15 maart 2013 eindigt het lopende tijdvak van uw erfpachtrecht. Daarna gaat een nieuw tijdvak in, welke de gemeente te laat heeft aangezegd. Hierdoor gaat het nieuwe tijdvak pas vanaf 16 oktober 2013 in. Hierdoor schuiven dientengevolge de begindatum en de einddatum van het nieuwe tijdvak met even zoveel dagen op. Dit betekent dat de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak 16 oktober 2013 wordt, en de einddatum 16 oktober 2063.

Daar het lopende tijdvak tot 15 maart 2013 bij vooruitbetaling is voldaan, dient er vanaf 16 maart 2013 tot datum ingang nieuwe tijdvak (16 oktober 2013) canon betaald te worden, gebaseerd op de canon ten tijde van de afkoop, te weten: € 62,58 per jaar.

De belangrijkste veranderingen in één oogopslag
- er wordt een nieuwe grondwaarde en een nieuwe canon vastgesteld;
- er gaat een nieuw tijdvak in van 50 jaar.

Gemeentelijke aanzegging nieuwe grondwaarde en nieuwe canon
De gemeente zegt u de nieuwe canon en grondwaarde aan per 16 oktober 2013.

De nieuwe grondwaarde is berekend door het aantal m² gebruiksoppervlak (go) te vermenigvuldigen met de grondprijs per m². Deze oppervlakte is conform de splitsingsakte van 29 april 2010. Omdat het erfpachtrecht al meer dan vijftien jaar oud is, krijgt u een korting van 40% op de prijs per m². De nieuwe canon is berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het huidige canonpercentage.

Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 91.346,00
Canonpercentage	: 3,48%
Nieuwe canon per 16 oktober 2013	: € 3.179,00

Keuze betalingswijze canon

Onder de AB 2000 kunt u kiezen uit de volgende vier betalingsmogelijkheden:
- Een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar;[1]
- Een 10 jaar vaste canon die, tot het einde van het tijdvak, na verloop van telkens 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde *bij aanvang van het tijdvak* te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;
- Een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de *op dat moment* geldende schaduwgrondwaarde[2] te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage;

[1] Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).

- Afkoop van de canon voor het hele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de door de deskundigen vast te stellen grondwaarde.

U kunt alleen aan het begin van een nieuw tijdvak kiezen uit één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is veranderen van betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u op elk moment kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op jaarlijkse canonaanpassing volgens artikel 7 van de AB 2000. U kunt echter ook kiezen voor een 10 jaar vaste canon of een 25 jaar vaste canon. Ook kunt u ervoor kiezen de canon af te kopen voor het gehele tijdvak. Het canonpercentage en de canon verschillen per betalingswijze en zijn hieronder weergegeven.

10 jaar vaste canon:

Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 91.346,00
Canonpercentage	: 4,60%
Nieuwe canon per 16 oktober 2013	: € 4.202,00

25 jaar vaste canon:

Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: 91.346,00
Canonpercentage	: 4,98%
Nieuwe canon per 16 oktober 2013	: € 4.549.00

Afkoop:

Nieuwe grondwaarde bij prijspeil 2010	: € 91.346,00
Afkooppercentage	: 2,53%
Afkoopsom per 16 oktober 2013	: € 91.346,00

De herziene canon wordt in rekening gebracht met ingang van 16 oktober 2013.

Wanneer u de gemeente binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk laat weten dat u akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon met ingang van het nieuwe tijdvak van kracht worden.

Kunt u zich niet verenigen met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon, dan dient u hiervan binnen drie maanden na ontvangst van deze kennisgeving schriftelijk mededeling te doen aan de gemeente.

Let op: ook indien u binnen de gestelde termijn van drie maanden hieromtrent géén mededeling doet aan de gemeente, dan zullen op grond van artikel 11 lid 4 van AB 2000 de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. In dat geval wordt de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing vastgesteld.

U kunt uw keuze schriftelijk aan de gemeente kenbaar maken op het bijgevoegde antwoordformulier (bijlage 1).

---

[2] De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

Deskundigenprocedure
Indien u het niet eens bent met de door de gemeente voorgestelde nieuwe canon en nieuwe grondwaarde, dan stelt een onafhankelijke taxatiecommissie van drie deskundigen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast voor het komende tijdvak van 50 jaar.

Zowel de gemeente als de erfpachter wijzen in dat geval ieder één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde deskundige aan.[10]

De drie deskundigen stellen bindend en onafhankelijk van de partijen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast, zoals deze tussen partijen zullen gelden. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgelegd in een taxatierapport waarvan u een afschrift ontvangt.

De kosten van de taxatie komen voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.

Ingroeiregeling
De canon in het nieuwe tijdvak is waarschijnlijk hoger dan die in het lopende tijdvak. Om de overgang voor u wat gemakkelijker te maken bestaat er een ingroeiregeling. De canon wordt dan als volgt berekend: in het eerste jaar betaalt u de oude canon plus 1/3 van het verschil met de nieuwe canon. In het tweede jaar is dat de oude canon plus 2/3 van het verschil. In het derde jaar is de volledige nieuwe canon verschuldigd. De ingroeiregeling is vastgelegd in het Besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

Bestemming
Het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht dient overeen te stemmen met het toegestane gebruik van het erfpachtrecht.
Op het antwoordformulier (bijlage 1) kunt u aangeven of u instemt met de geconstateerde bestemming. Wanneer u niet akkoord gaat met de bestemming zoals deze is opgenomen in de akte, verzoek ik u te omschrijven hoe het erfpachtrecht nu wordt gebruikt.

De gemeente heeft geconstateerd dat het gebruik van het erfpachtrecht overeenkomt met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht, zijnde één koopwoning.

[10] Het beleid inzake canonherziening einde tijdvak, besluit van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2000, nummer 2000/10789.

Notariële akte
Op grond van artikel 11 lid 7 van de AB 2000 dient u uw medewerking te verlenen aan het opstellen van de notariële akte van canonherziening.

Ik zal notariskantoor Lubbers en Dijk, notarissen te Amsterdam vragen de canonherziening einde tijdvak in een notariële akte vast te leggen. De notaris zal u vragen daarvoor een volmacht te ondertekenen. Ik verzoek u vriendelijk daarop tijdig te reageren. U bent verplicht mee te werken aan het passeren van deze notariële akte, en u bent derhalve ook verplicht de akte te ondertekenen.[3]

Het is mogelijk om een andere notaris de notariële akte te laten opmaken[4]. Indien u een andere notaris wilt aanwijzen kunt u dit aangeven op het bijgevoegde formulier. Indien u géén notariskeuze kenbaar maakt, dan worden de wijzigingen door notariskantoor Lubbers en Dijk, notarissen te Amsterdam vastgelegd.

De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster en de kosten van de taxatie door de taxatiecommissie komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam[5]

Goedkeuring dagelijks bestuur stadsdeel
Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Nadat deze goedkeuring gegeven is, wordt een notaris verzocht een notariële akte op te maken.

Aanpassing vervaldata
De canon dient halfjaarlijks te worden voldaan, uiterlijk op of vóór de vervaldata die daarvoor zijn gesteld. Om administratieve redenen wordt de eerste vervaldatum gelijkgesteld met de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak. De tweede vervaldatum volgt zes maanden later. De nieuwe vervaldata zijn vanaf 16 oktober 2013 derhalve 16 april en 16 oktober van elk jaar. Eventueel reeds betaalde canonbedragen zullen door de gemeente worden verrekend.

Antwoordformulier
Via het bijgevoegd antwoordformulier dient u mij vóór 5 januari 2011 te laten weten of u de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon accepteert of dat u deze door deskundigen wilt laten vaststellen.

---

[3] Artikel 11 lid 7 van de AB 2000

[4] Vanaf juli 2006 is de notariskeuze onder alle varianten van de door de gemeente gebruikte algemene bepalingen vrijgegeven. Dit houdt in dat alle erfpachters vanaf die datum in de mogelijkheid worden gesteld zelf een notaris aan te wijzen.

[5] In het Beleid inzake het delen van aktekosten, besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001 in samenhang met artikel 41 van de AB 2000 ligt vast dat de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster voor de helft in rekening worden gebracht bij de erfpachter en voor de helft bij de gemeente.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Indien ik voor deze datum geen reactie van u heb ontvangen, ga ik ervan uit dat u akkoord gaat met de gemeentelijke aanbieding voor de nieuwe canon en grondwaarde en dat u de nieuwe canon en grondwaarde niet door deskundigen wilt laten vaststellen.

Daarnaast kunt u op dit antwoordformulier aangeven welke betalingswijze uw voorkeur heeft en bij welke notaris u de akte canonherziening einde tijdvak wilt laten passeren. Wanneer u de aanbieding van de gemeente afwijst, kunt u op het antwoordformulier aangeven welke deskundige u aanwijst. Wanneer u geen deskundige aanwijst, dan zal dit conform artikel 34 lid 3 onder d van de AB 2000 door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Zuid worden gedaan.

Ook kunt u op het antwoordformulier aangeven of u behoefte heeft aan een informatiebijeenkomst over canonherziening einde tijdvak. Wanneer er in uw buurt voldoende belangstelling bestaat voor een dergelijke informatiebijeenkomst, dan ontvangt u van ons een uitnodiging voor een informatieavond op het stadsdeelkantoor. Wanneer er onvoldoende belangstelling bestaat, dan wordt u, als u daar wel behoefte aan heeft, persoonlijk uitgenodigd voor een gesprek bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Ten slotte
Indien u voor aanvang van het nieuwe tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt, bent u gehouden de koper te informeren over de canonherziening.

Mocht deze brief niet aan de juiste persoon geadresseerd zijn, dan verzoek ik u dit mij zo spoedig mogelijk te laten weten.

Indien u nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Meer informatie over erfpacht vindt u op www.erfpacht.amsterdam.nl

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

Bureau Erfpacht

5.1.2e

1015158

5.1.2e

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: 5.1.2e
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ANTWOORDFORMULIER

CANONHERZIENING EINDE TIJDVAK

Ondergetekende : .....
Geboren : .....
Te : .....
Adres : .....
Postcode/Woonplaats : .....
Telefoonnummer : .....

Emailadres : .....

verklaart in zijn hoedanigheid van erfpachter, althans als bevoegd vertegenwoordiger (indien mogelijk bewijsstukken meezenden) van bovengenoemde erfpachter van het navolgende erfpachtrecht:

Appartementsrecht:
Plaatselijke aanduiding : 5.1.2e
Gemeente : Amsterdam
Sectie : AB
Nummer : 5.1.2e
Huidige bestemming : één koopwoning
Dossiernummer : 5.1.2e
Bouwblok :
Algemene Bepalingen : AB 2000 (afgekocht)
Datum einde tijdvak : 15 maart 2013

- ❑ OPTIE 1: akkoord te gaan met de op 5 oktober 2010 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 91.346,00 en de nieuwe canon van € 3.179,00 voor bovengenoemd erfpachtrecht.

- ❑ OPTIE 2: niet akkoord te gaan met de op 5 oktober 2010 door de gemeente voorgestelde nieuwe grondwaarde van € 91.346,00 en de nieuwe canon van € 3.179,00 voor bovengenoemd erfpachtrecht. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden door deskundigen vastgesteld, waarbij de kosten van het taxatierapport voor de helft van rekening van de erfpachter komen.

s.v.p. één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

Alleen invullen indien u voor OPTIE 1 kiest:

Canonbetaling

Erfpachter wenst in aanmerking te komen voor de volgende canonbetaling:

- ❑ een jaarlijks geïndexeerde canon van € 3.179,00
- ❑ een vaste canon voor 10 jaar van € 4.202,00
- ❑ een vaste canon voor 25 jaar van € 4.549,00
- ❑ afkoop van de canon voor het lopende tijdvak, door betaling van een afkoopsom van € 91.346,00 (gelijk aan de door de gemeente of deskundigen vastgestelde grondwaarde)

s.v.p. één van bovenstaande mogelijkheden aankruisen

Notaris
De notariële akte wordt opgemaakt door notaris:

Naam/kantoornaam : .....

Adres : .....

Postcode/vestigingsplaats : .....

Alleen invullen indien u voor OPTIE 2 kiest:

Erfpachter wijst als deskundige aan:

Naam/kantoornaam : .....

Kantooradres deskundige : .....

Postcode/vestigingsplaats : .....

1015158

Bestemming
Erfpachter verklaart wel / niet* akkoord te gaan met de bestemming één koopwoning van het erfpachtrecht:

Indien u niet akkoord gaat met bovenvermelde bestemming, verzoek ik u een beschrijving te geven van de bestemming:

.....

.....

Informatieavond

Ik heb wel / geen* behoefte aan een informatieavond over de canonherziening einde tijdvak op mijn stadsdeelkantoor (bij voldoende aanmeldingen volgt een uitnodiging met datum, tijdstip en locatie).

Getekend te : .....

Datum : .....

Handtekening:

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlage: algemene informatie over Canonherziening einde tijdvak

In deze bijlage wordt 1) een korte toelichting gegeven op de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' en 2) een vergelijking gemaakt tussen verschillende algemene bepalingen, zodat u kunt zien welke wijzigingen er worden doorgevoerd in de toepasselijke algemene bepalingen.

Wat moet u doen?

We adviseren u deze bijlage goed door te lezen.

Indien u voor aanvang van het nieuwe tijdvak uw erfpachtrecht verkoopt, bent u gehouden de koper te informeren over de canonherziening. Mocht deze brief niet aan de juiste persoon geadresseerd zijn, dan vraag ik u dit mij zo spoedig mogelijk te laten weten.

Meer informatie

Meer informatie over erfpacht vindt u op www.erfpacht.amsterdam.nl
Indien u naar aanleiding van de informatie op website en/of deze brief nog vragen en/of opmerkingen heeft, kunt u contact opnemen met degene die in het briefhoofd als behandelaar vermeld staat.

Informatie over canonherziening einde tijdvak

De gemeente Amsterdam voert een actief grondbeleid. Door gebruik te maken van erfpacht zorgt de gemeente Amsterdam er onder meer voor dat de waardevermeerdering van de grond ten goede komt aan de gemeenschap. Op grond van de toepasselijke algemene bepalingen heeft de gemeente Amsterdam de bevoegdheid de canon na afloop van een tijdvak te herzien.

Hoe verloopt de procedure van canonherziening

1. De gemeente doet de erfpachter een aanbieding voor een nieuwe canon en grondwaarde.

2. Wanneer de erfpachter de aanbieding niet accepteert stelt een onafhankelijke taxatiecommissie bestaande uit drie deskundigen de canon en de grondwaarde vast voor het komende tijdvak van 50 jaar. Wanneer de erfpachter niet reageert op de aanbieding van de gemeente, komt de aangeboden canon vast te staan op het door de gemeente bepaalde bedrag. Wanneer de erfpachter de aanbieding afwijst dient de volgende procedure te worden gevolgd. Een onafhankelijke taxatiecommissie bestaande uit drie deskundigen stelt de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon vast van uw erfpachtrecht voor het komende tijdvak van 50 jaar. U wijst een deskundige aan. Ook de gemeente wijst een deskundige aan. Deze twee deskundigen kiezen samen de derde deskundige. Deze drie deskundigen stellen een taxatierapport op, waarin de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden vastgesteld. In 2011 ontvangt u een brief met nadere informatie over de aanwijzing van de deskundigen en de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon. De kosten van de taxatie komen voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de gemeente.[6]

[6] Arikel 34 lid 6 van de AB 2000

3. Voorafgaand aan de canonherziening stelt de gemeente – voor zover van buiten af waarneembaar - het (feitelijk) gebruik van het perceel vast. Het feitelijk gebruik is medebepalend voor de hoogte van de nieuwe canon. Als het feitelijk gebruik afwijkt van de bestemming van het erfpachtrecht, zal de gemeente contact met u opnemen. Voor afwijkend gebruik dient uitdrukkelijke toestemming van de gemeente te worden verkregen. Afwijkend gebruik zal in geen geval worden toegestaan als het in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast kunnen ook andere factoren een beletsel vormen om toestemming te verkrijgen voor de bestemmingswijziging.

4. U kunt kiezen uit één van de vier betalingsmogelijkheden die in de brief worden vermeld. De gemeente zal u schriftelijk informeren over deze betalingsmogelijkheden wanneer u de keuze dient te maken.

5. De notaris stelt een notariële akte op. Hiermee wordt de canonherziening vastgelegd. De kosten voor de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers komen voor de helft voor uw rekening en voor de helft voor rekening van de gemeente.[7]

Rekenvoorbeeld Canonherziening einde tijdvak

De aanbieding door de gemeente

De gemeente bepaalt de nieuwe canon op basis van drie factoren:

- De grondprijs per vierkante meter voor de woningcategorie waarin uw woning valt;
- De oppervlakte van uw woning;
- het canonpercentage;

Per stadsdeel berekent de gemeente voor verschillende soorten bebouwing grondprijzen per vierkante meter, op basis van de marktontwikkeling. Dit omdat de marktwaarde zeer veel kan verschillen per stadsdeel.
Deze bebouwingssoorten zijn bijvoorbeeld:

- eengezinswoning
- appartement 3-hoog met portiekontsluiting
- appartement 6-hoog met galerijontsluiting
- kleinschalige commerciële bestemmingen binnen woonmilieu

Voor iedere soort neemt de gemeente een *gemiddelde* woning of bedrijfsruimte, van bijvoorbeeld 100 m^2, en aan de hand hiervan berekent de gemeente een grondprijs per m^2 voor die soort bebouwing.

Bijvoorbeeld: in stadsdeel X is de marktwaarde van een *gemiddeld* appartement 3-hoog met portiekontsluiting met een oppervlakte van 100 m^2, € 250.000. Stel dat de stichtingskosten (de bouwkosten plus bijkomende kosten) voor deze woning € 175.000 bedragen, dan berekent de gemeente de grondprijs voor deze woning van 100 m^2 op € 75.000 (dit is het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten).
Dit leidt tot een grondprijs van € 750 per m^2 voor alle appartement 3-hoog met portiekontsluiting in stadsdeel X.

Op grond van deze grondprijzen worden per erfpachtrecht een grondwaarde en canon berekend.

[7] Artikel 41 AB 2000.

Appartement A (3-hoog met portiekontsluiting) van 80 m^2 in stadsdeel X leidt dan tot een grondwaarde van € 750 x 80 m^2 = € 60.000.
Appartement B (3-hoog met portiekontsluiting) van 140 m^2 in stadsdeel X leidt dan tot een grondprijs van € 750 x 140 m^2 = € 105.000.

Deze grondprijs van € 750 per m^2 geldt voor nieuwbouwprijzen. Omdat uw erfpachtrecht een bestaande woning betreft, rekent de gemeente met een kortingsfactor van 40% ten opzichte van de nieuwbouwgrondwaarde.
Op basis van deze grondwaarde wordt een canon berekend. Dit gebeurt met een *canon-percentage*. De gemeente stelt ieder kwartaal drie canonpercentages vast, op basis van het rendement op langlopende staatsleningen[8]:

- één voor de indexcanon (deze canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie min één procent)
- één voor de 10 jaar vaste canon (deze canon blijft 10 jaar constant en wordt om de 10 jaar aangepast aan de rentevoet)
- één voor de 25 jaar vaste canon (deze canon blijft 25 jaar constant en wordt dan in één keer opgehoogd met de indexatie over de afgelopen 25 jaar)

Stel dat de gemeente in dit voorbeeld de volgende canonpercentages heeft vastgesteld:

- indexcanon: 4,00%
- 10 jaar vaste canon: 5,10%
- 25 jaar vaste canon: 5,50%

Dan wordt de canon voor appartement A en B als volgt berekend:

	Appartement A	Appartement B
Oppervlakte	80 m^2	140 m^2
Grondprijs per m^2	€ 750	€ 750
Grondwaarde nieuwbouw	€ 60.000	€ 105.000
Kortingsfactor	40%	40%
Grondwaarde bestaande bouw	**€ 36.000**	**€ 63.000**
Indexcanon (4,00%)	€ 1.440	€ 2.520
10-jr vaste canon (5,10%)	€ 1.836	€ 3.213
25-jr vaste canon (5,50%)	€ 1.980	€ 3.465
Afkoopsom voor 50 jaar	€ 36.000	€ 63.000

U heeft als erfpachter vervolgens de keuze tussen de vier verschillende betalingswijzen: indexcanon, 10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon of betaling van een afkoopsom voor het komende tijdvak van 50 jaar.

Vaststelling door drie onafhankelijke taxateurs
NB: De deskundigen stellen op basis van hun eigen deskundigheid en onafhankelijk van partijen de grondwaarde en de canon vast. Aan dit rekenvoorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

[8] Het rendement op langlopende staatsleningen is in Nederland een algemeen geaccepteerde benadering van de langetermijnrente.

Doorgaans stellen deskundigen de marktwaarde van uw pand vast aan de hand van recente transacties van vergelijkbare panden. Vervolgens kennen zij een deel van de marktwaarde toe aan de grond en een deel aan de opstal. Aangezien het een bestaand ('gebonden') erfpachtrecht betreft (met bijvoorbeeld bestaande bebouwing), wordt doorgaans door de deskundigen een korting over de marktwaarde van de grond berekend van 40%. Hiermee staat de grondwaarde vast. Op grond van de grondwaarde wordt – aan de hand van het canonpercentage – de canon berekend. De deskundigen bepalen zelf welk canonpercentage zij hanteren.

Een rekenvoorbeeld: de taxateurs stellen de marktwaarde van een woning vast op € 300.000,-. Van deze marktwaarde rekenen zij 25% toe aan de grond. De deskundigen komen dan op een grondwaarde van € 75.000,- waarover dan een korting van 40% wordt berekend (bijvoorbeeld omdat uw woning geen nieuwbouw betreft, maar bestaande bebouwing). De grondwaarde wordt dan uiteindelijk vastgesteld op € 45.000,-. Indien de taxateurs een canonpercentage van 3,90% hanteren, wordt de (index)canon € 1.755,-.

Ook wanneer de canon door taxateurs wordt vastgesteld, heeft u als erfpachter de keuze, welke betaalwijze u wilt: indexcanon, 10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon of betaling van een afkoopsom voor de canon.

Wanneer het feitelijk gebruik van het erfpachtrecht niet overeenkomt met de bestemming die in de erfpachtakte staat vermeld, dient u dit bij de gemeente Amsterdam (Bureau Erfpacht) te melden. De deskundigen zullen bij hun taxatie rekening houden met het gewijzigde gebruik.

Vergelijking tussen AB 2000 en andere AB

Op grond van de op uw erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht AB 2000,[9] (hierna te noemen: AB 2000) heeft de gemeente Amsterdam de bevoegdheid om de nieuwste algemene bepalingen van toepassing te verklaren en de canon te herzien.[10] In het nieuwe tijdvak zullen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna te noemen: AB 2000) van toepassing blijven

Hieronder zullen de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 worden vergeleken met andere algemene bepalingen op de volgende punten:

- de verschillende wijze(n) van canonbetaling;
- de canonherziening aan het einde van het tijdvak;
- het aanzeggen van gewijzigde algemene bepalingen;
- een wijziging van de bebouwing en/of de bestemming;
- de notariële akte.

Canonbetaling in de verschillende algemene bepalingen

De AB 1915 en AB 1934 bieden een erfpachter niet de keuze tussen verschillende wijzen van canonbetaling. De erfpachter betaalt op grond van deze algemene bepalingen een vaste canon in halfjaarlijkse termijnen. Deze canon wordt voor het eerst aan het einde van

[9] Vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nummer 689
[10] Artikel 11 van de AB 2000.

het tijdvak aangepast aan de actuele marktwaarden en voordien niet tussentijds geïndexeerd.

De AB 1937 en AB 1955 bieden een erfpachter de mogelijkheid om de canon voor de rest van het tijdvak af te kopen. De erfpachter heeft op grond van deze algemene bepalingen derhalve de keuze tussen een vaste, halfjaarlijks te betalen canon en afkoop van de canon voor het lopende tijdvak.

Op grond van de AB 1966 kunnen erfpachters kiezen tussen een halfjaarlijks te betalen canon die vijfjaarlijks wordt geïndexeerd (aangepast aan het algemeen prijsniveau) en afkoop van de canon voor het lopende tijdvak. De indexering is gebaseerd op een jaarlijkse correctie op de inflatie, minus 1 procent.

Bij erfpachtrechten waarop de AB 1994 van toepassing zijn, heeft de erfpachter bij aanvang van het tijdvak de keuze tussen een vijfjaarlijkse canonaanpassing en afkoop voor de duur van het lopende tijdvak. Daarnaast bestaat voor deze rechten de mogelijkheid om het lopende tijdvak eenmalig te verlengen met maximaal 50 jaar. Hiervoor geldt echter als voorwaarde dat zowel het 'verlengde' tijdvak als het lopende tijdvak in één keer worden afgekocht.
LET OP: De AB 2000 biedt voorgaande mogelijkheid van het verlengde tijdvak niet. Indien u voor afloop van het tijdvak hiervan gebruik wilt maken dan wel informatie wilt ontvangen, kunt u contact opnemen met de gemeente Amsterdam (Bureau Erfpacht).

De AB 2000 biedt erfpachters de volgende vier wijzen van betaling:
- betaling van een jaarlijks geïndexeerde canon, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verlaagd met 1% per jaar;[11]
- betaling van een 10 jaar vaste canon die gedurende het gehele tijdvak steeds na verloop van 10 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Iedere 10 jaar wordt de canon aangepast door de grondwaarde *bij aanvang van het tijdvak* te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- betaling van een 25 jaar vaste canon die na verloop van 25 jaar opnieuw wordt vastgesteld. Na 25 jaar wordt de canon aangepast door de *op dat moment* geldende schaduwgrondwaarde[12] te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage;
- afkoop van de canon voor het gehele tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde die wordt vastgesteld door de gemeente of de drie deskundigen.

U kunt alleen bij aanvang van het nieuwe tijdvak kiezen voor één van deze betalingsmogelijkheden. Daarna is verandering van de overeengekomen betalingswijze niet meer mogelijk. Wel kunt u altijd kiezen voor afkoop van de canon voor het resterende deel van het tijdvak

De canonherziening aan het einde van het tijdvak op grond van de verschillende algemene bepalingen
Aanbieding of taxatie

[11] Een voorbeeld: als de inflatie (de stijging van het prijspeil conform de consumentenprijsindex van het CBS) in een jaar 2,5% bedraagt, wordt de canon met 1,5% verhoogd (= 2,5% minus 1%).
[12] De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde bij het begin van het tijdvak, vermeerderd met de inflatie min 1% voor ieder jaar sinds de ingang van het tijdvak.

Op grond van alle algemene bepalingen geldt dat de nieuwe canon wordt vastgesteld door de nieuwe grondwaarde te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage. In de AB 1915, AB 1934, AB 1937 en AB 1955 worden zowel het canonpercentage als de grondwaarde vastgesteld door deskundigen. Op grond van de AB 1966, AB 1994 en AB 2000 wordt in eerste instantie door de gemeente aan de erfpachter een aanbieding gedaan. Indien de erfpachter de aanbieding van de gemeente niet wenst te accepteren, dan wordt de canon en de grondwaarde door deskundigen vastgesteld.

Canonpercentage
Het geldende canonpercentage wordt berekend op basis van een referentieperiode die is bepaald in de toepasselijke algemene bepalingen. De verschillende algemene bepalingen schrijven verschillende referentieperiodes voor.

Taxatiecommissie
Op grond van alle algemene bepalingen geldt dat bij een canonherziening aan het einde van een tijdvak steeds een onafhankelijke taxatiecommissie kan worden ingesteld om de nieuwe canon bindend tussen partijen vast te stellen. De erfpachter en de gemeente wijzen in dat geval ieder één deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen vervolgens gezamenlijk een derde deskundige aan. De AB 1915, AB 1934, AB 1937 en AB 1955 schrijven voor dat de canon bij een canonherziening aan het einde van een tijdvak altijd door bovengenoemde taxatiecommissie bindend wordt vastgesteld. De AB 1966, AB 1994 en AB 2000 schrijven daarentegen voor dat de gemeente de erfpachter in eerste instantie een aanbieding stuurt voor de nieuwe grondwaarde en canon. Enkel in de gevallen waarbij de erfpachter niet akkoord gaat met de door de gemeente in haar aanbieding berekende nieuwe grondwaarde en canon, zal op grond van de AB 1966, AB 1994 en AB 2000 de grondwaarde en de canon worden vastgesteld door de bovengenoemde commissie van deskundigen.

Wel of geen bouwbloksgewijze taxatie
Op grond van de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955 en de AB 1966 dient de de canon aan het einde van het tijdvak 'bouwbloksgewijs' te worden herzien. Dat betekent onder meer dat alle erfpachters uit een bouwblok bij meerderheid één deskundige dienen aan te wijzen.

De AB 1994 en AB 2000 kennen geen bouwbloksgewijze herziening van de canon. Indien een erfpachter kiest voor vaststelling van de canon door deskundigen, dan zal de erfpachter in de gelegenheid worden gesteld zelf een van de deskundigen aan te wijzen. Gaat de erfpachter na hiertoe in de gelegenheid te zijn gesteld niet over tot aanwijzing van een deskundige, dan zal de gemeente namens de erfpachter een deskundige aanwijzen. Deze twee deskundigen zullen vervolgens een derde deskundige aanwijzen.

Te late aanzegging canon
De gemeente dient de erfpachter uiterlijk één jaar vóór aanvang van het nieuwe tijdvak op de hoogte te stellen van de nieuwe canon. Wanneer de gemeente de canon niet tijdig aanzegt gaat hiermee het recht van de gemeente om de canon te herzien niet teniet. Bij een te late aanzegging door de gemeente is de erfpachter de herziene canon verschuldigd vanaf één jaar na de aanzegging van de nieuwe canon. Deze termijn geldt voor alle toepasselijke algemene bepalingen.

Kennisgeving nieuwe algemene bepalingen in de verschillende algemene bepalingen
De algemene bepalingen dienen door de gemeente tijdig te worden aangezegd. Op grond van de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955 en de AB 1966 geldt een termijn van vier jaar voor aanvang van het nieuwe tijdvak. Op grond van de AB 1994 en AB 2000 geldt een termijn van drie jaar.

Wanneer op het erfpachtrecht de AB 1915, AB 1934, AB 1937, AB 1955 of de AB 1966 van toepassing zijn en de algemene bepalingen te laat door de gemeente worden aangezegd, gelden zij niet voor het nieuwe tijdvak. Het staat de gemeente en de erfpachter in dat geval uiteraard vrij toch overeen te komen dat de nieuwe algemene bepalingen zullen gelden in het nieuwe tijdvak. De gemeente geeft de erfpachter in dit geval de keuze tussen de oude en de nieuwe bepalingen.

In het geval dat de algemene bepalingen te laat worden aangezegd en de AB 1994 of de AB 2000 van toepassing zijn, behoudt de gemeente het recht om de algemene bepalingen van toepassing te mogen verklaren. De consequentie van een te late aanzegging is in dit geval dat de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak opschuift met het aantal dagen dat de aanzegging te laat is verstuurd.

Wijziging bestemming/bebouwing
Indien de erfpachter de bebouwing en/of de bestemming van zijn erfpachtrecht wenst te wijzigen dan dient de erfpachter hier voorafgaand (privaatrechtelijk) toestemming voor te verkrijgen van de gemeente (als grondeigenaar). De gemeente zal alleen de verzochte (privaatrechtelijke) toestemming verlenen indien de verzochte bestemmings- en/of bebouwingswijziging op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan en er geen andere gronden zijn om de wijziging toe te weigeren. De erfpachter dient hiertoe contact op te nemen met het stadsdeel waarbinnen het erfpachtrecht is gelegen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van de (privaatrechtelijke) toestemming. Indien de gemeente instemt met de voorgenomen wijziging en deze wijziging leidt tot een economische meerwaarde van het erfpachtrecht, dan zal de gemeente de canon dienovereenkomstig verhogen. De canon zal in geen geval worden verlaagd.

Notariële akte
Wijzigingen met betrekking tot het erfpachtrecht (waaronder de herziening van de canon) dienen op grond van de algemene bepalingen in een notariële akte te worden vastgelegd. Zo komen de rechten en verplichtingen ook vast te staan voor eventuele opvolgende erfpachters. De erfpachter is verplicht zijn medewerking te verlenen aan het passeren van dergelijke notariële akten. Dit is onafhankelijk van de toepasselijke algemene bepalingen.